

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 295/2023

IMMOBILI IN CORTE SAN GIACOMO (BS)

Giudice delegato:

**DOTT. Gianluigi Canali**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Omissis

Omissis

Esecutati:

Omissis

Esperto incaricato:

Arch. Ivan Armanelli  
Con studio in Chiari (BS), viale Mazzini 29/A  
CF. RMN VNI 77R10 B157 Q  
Tel 3484610204  
Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia  
al nr.2421

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto	07/08/2023
Conferimento dell'incarico e giuramento	05/09/2023
Invio telematico del rapporto di Valutazione	20/05/2024



(pagina vuota)



## LOTTO 1 di 4

Descrizione sintetica	Abitazione in villino con area esterna esclusiva e vano accessorio esterno
Ubicazione	Comune di Borgo San Giacomo (BS), strada Provinciale 11 n°24
Identificativi catastali	Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 10 cat A/7, classe 2, vani 13, RC euro 772,00
Parti comuni al lotto 2	Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 8 cat F/1 Sez NCT fg. 16 mapp 660, sem.irr. 2 ha. 0.01.31 R.D. euro 1,18 R.A. Euro 1,29 Sez NCT fg. 16 mapp 662, sem.irr. 2 ha. 0.01.10 R.D. euro 0,99 R.A. Euro 1,08
Identif. Concessione Edilizia	CE n° 190/93 prot. 8392 del 01/09/1994
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 Omissis
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € 480.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 **€ 447.000,00**  
diconsi euro quattrocentoquarantasettemila/00

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 30
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35



## LOTTO 2 di 4

Descrizione sintetica	Magazzino/deposito con area esterna esclusiva
Ubicazione	Comune di Borgo San Giacomo (BS), strada Provinciale 11 n°snc
Identificativi catastali	Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 9 cat C/2, 78 mq, RC euro 96,68
Parti comuni al lotto 1	Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 8 cat F/1 Sez NCT fg. 16 mapp 660, sem.irr. 2 ha. 0.01.31 R.D. euro 1,18 R.A. Euro 1,29 Sez NCT fg. 16 mapp 662, sem.irr. 2 ha. 0.01.10 R.D. euro 0,99 R.A. Euro 1,08
Identif. Concessione Edilizia	CE n° 190/93 prot. 8392 del 01/09/1994
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 Omissis
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € 62.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1  
**€ 55.000,00**  
diconsi euro cinquantaciquemila/00

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 30
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 36
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35



## LOTTO 3 di 4

Descrizione sintetica	Autorimessa al piano terra
Ubicazione	Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Valle
Identificativi catastali	Sez NCT, fg. 16 mapp 84 sub 1 cat C/6, mq 24,00, RC euro 33,47
Identif. Concessione Edilizia	non rilevabile
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 Omissis
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € 9.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1  
**€ 8.000,00**  
diconsi euro ottomila/00

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 36
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina



## LOTTO 4 di 4

Descrizione sintetica	deposito
Ubicazione	Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Valle n°42
Identificativi catastali	Sez NCT, fg. 16 mapp 393 sub 3 cat C/2, mq 18,00, RC euro 22,31
Identif. Concessione Edilizia	non rilevabile
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 Omissis
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € 21.150,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1

**€ 19.000,00**  
diconsi euro diciannovemila/00

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 35
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 36
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina



## Indice

1.	Premessa .....	8
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	9
3.	Individuazione e descrizione del contesto e dei complessi edilizi .....	10
4.	Lotto 1 di 4 - Abitazione in villino con area esterna esclusiva e vano accessorio esterno .....	13
5.	Lotto 2 di 4 - Magazzino/deposito con area esterna esclusiva .....	18
6.	Lotto 3 di 4 - autorimessa al piano terra .....	22
7.	Lotto 3 di 4 - autorimessa al piano terra .....	26
8.	Audit documentale e Due Diligence.....	30
5.1	Situazione urbanistica .....	30
5.2	Legittimità edilizia – urbanistica .....	30
5.3	Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	31
5.4	RISPONDENZA CATASTALE .....	33
5.5	Dichiarazione di rispondenza catastale .....	34
9.	Verifica della titolarità .....	34
10.	Stato di occupazione dei beni .....	35
11.	Formalità, vincoli a carico dell'acquirente .....	36
12.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	37
13.	Altre Assunzioni e Condizioni Limitative .....	37
14.	Analisi estimativa .....	38
15.	Riepilogo dei valori di stima .....	50
16.	Dichiarazione di rispondenza.....	52
17.	Bibliografia .....	53
18.	Allegati .....	53
19.	Note di riferimento.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## 1. Premessa

A seguito del reperimento della documentazione presso il Tribunale di Brescia si è potuto constatare la consistenza dei beni pignorati.

La composizione dei beni economici oggetto di esecuzione ha indotto a strutturare la presente relazione secondo un preciso ordine metodologico, per rendere organico e facilmente consultabile il suo contenuto. Gli Immobili sono stati raggruppati per lotti seguendo la logica divisionale esplicitata nell'atto di pignoramento; è stata redatta una descrizione ed elencazione, raccogliendo in appositi paragrafi ogni singola tipologia. All'interno di ogni paragrafo, sono stati inoltre individuati dei segmenti omogenei per singolo bene, anch'essi identificati da apposita didascalia iniziale. Terminata la descrizione, si è proceduto alla valutazione dei lotti seguendo lo stesso ordine e suddivisione con cui sono stati descritti i beni. Sono stati ben chiariti i criteri valutativi adottati e sono stati indicati i riferimenti di mercato prescelti, in base ai quali sono state eseguite le comparazioni. Inoltre, la relazione è stata integrata con una planimetria d'insieme, dove è riportata l'estensione dell'intero complesso, ai fini di una corretta individuazione di ogni singolo cespite, è stata arricchita di appositi elaborati, che riportano le sagome dei fabbricati, le superfici e i raffronti dello stato dei luoghi con la documentazione catastale e le pratiche assentite, ciascuna delle quali è individuabile da un numero, che si ripete sia nel prospetto di valutazione degli immobili relativo allo specifico gruppo, che nella documentazione fotografica allegata. Completata la valutazione, un prospetto riepilogativo sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore di stima. La perizia è corredata da tavole in allegati riportanti gli identificativi catastali dei beni immobili e tutta la documentazione reperita.





## 2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- 1) In data 07/08/2023, con comunicazione mezzo PEC, l'ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione nominava l'arch. Ivan Armanelli, in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- 2) In data 05/09/2023 l'ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione conferiva l'incarico di stima all'arch. Ivan Armanelli che contestualmente prendeva visione della documentazione depositata presso il portale telematico;
- 3) In data 09/10/2023, il perito effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione accompagnato dal custode; presenti anche la polizia locale ne impediva l'accesso; successivamente sono stati effettuati altri accessi in data 24/11/2023 e in data 24/01/2024.
- 4) In data 20/11/2023 veniva richiesta prima proroga di 60 gg. per poter consentire l'accesso all'immobile successivamente veniva chiesta seconda istanza in data 21/01/2024 e terza istanza in data 15/03/2024;
- 5) In data 18/03/2024 e successivamente in data 02/03/2024, il provvedeva all'accesso agli atti amministrativi presso il comune di Borgo San Giacomo;
- 6) In data 19/05/2024, il valutatore provvedeva a concludere la della relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte e ultimava il rapporto di valutazione;
- 7) In data 20/05/2024, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale e contestualmente ne trasmetteva copia all'esecutato mezzo raccomandata in data 20/05/2024.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- verifica documenti tecnici presso l'ufficio tecnico dei Comune di Borgo San Giacomo (BS);
- verifica contratti e affitti presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Brescia 2;



### 3. Individuazione e descrizione del contesto e dei complessi edilizi

I beni oggetto di esecuzione si trovano in Comune di Borgo San Giacomo (BS).

Il primo gruppo costituito dai lotti 1 e 2 si trova nella zona sud est del territorio comunale in lato sud rispetto alla Strada Provinciale 11

Si tratta di una zona prettamente rurale raggiungibile da una strada parallela a via del Gambalone che attraverso un sottopasso al di sotto della Strada provinciale attraversa e collega il lotto oggetto di esecuzione. Tale sottopasso e la strada di collegamento costituiscono una pertinenza comune ai lotti 1 e 2 costituita dai seguenti identificativi catastali:

Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 8 cat F/1, mq 305 (strada di accesso ai lotti)

Sez NCT fg. 16 mapp 660, sem. irr. 2 ha. 0.01.31 R.D. euro 1,18 R.A. Euro 1,29 (sottopasso)

Sez NCT fg. 16 mapp 662, sem. irr. 2 ha. 0.01.10 R.D. euro 0,99 R.A. Euro 1,08 (sottopasso)

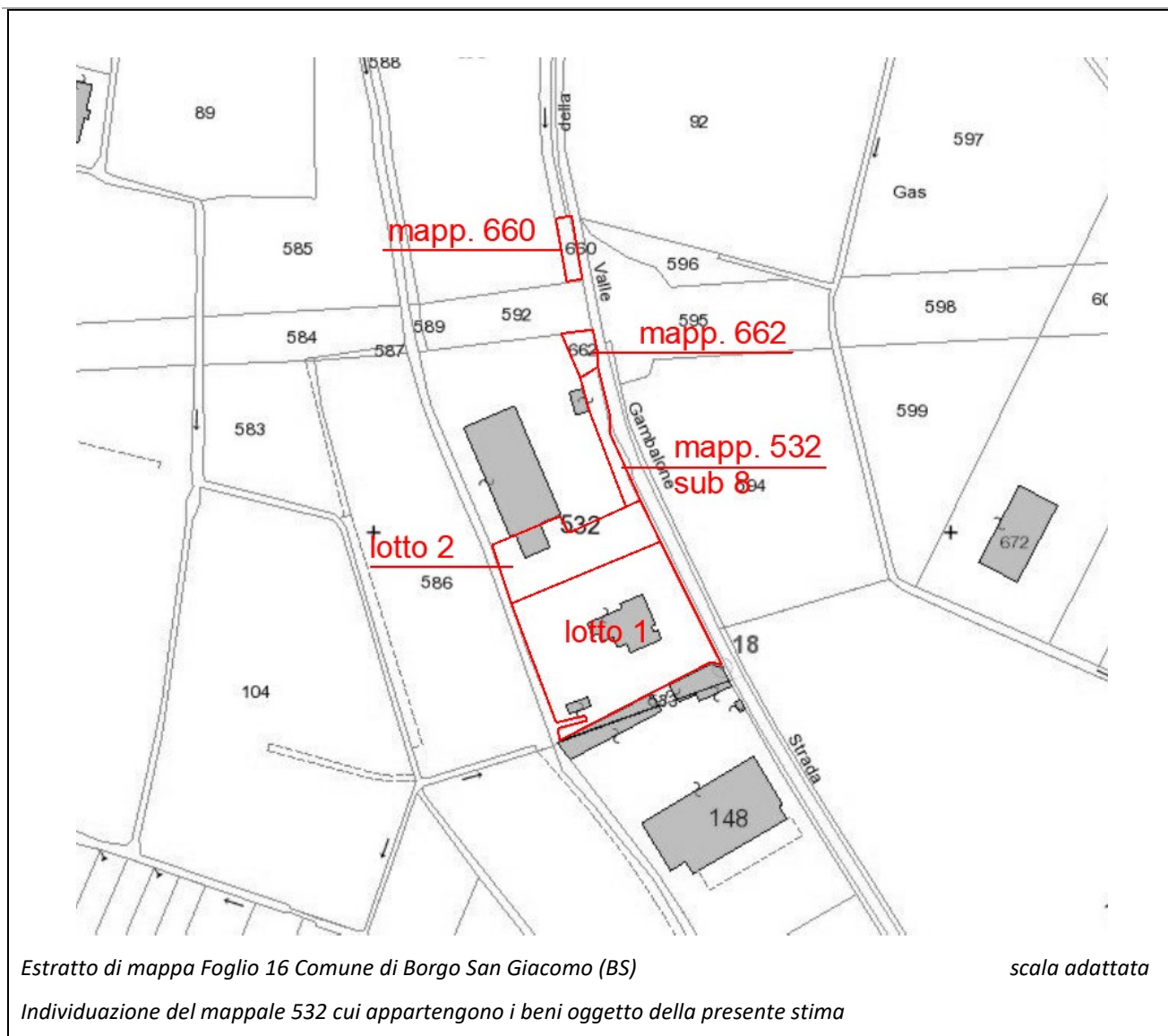
Il mappale a cui appartengono i cespiti oggetto di stima è al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giacomo (cod. B035) sez urbana NCT:

- Foglio 16, mappale 532



Vista Ortofoto con evidenziazione del complesso ove sono collocati i beni oggetto della presente stima





Il secondo gruppo costituito dai lotti 3 e 4 al confine sud est dell'abitato del Territorio Comunale

Si tratta di una zona a carattere residenziale a confine con la zona rurale sud del comune.

Il Complesso a cui appartengono i cespiti oggetto di stima è al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giacomo (cod. B035) sez urbana NCT:

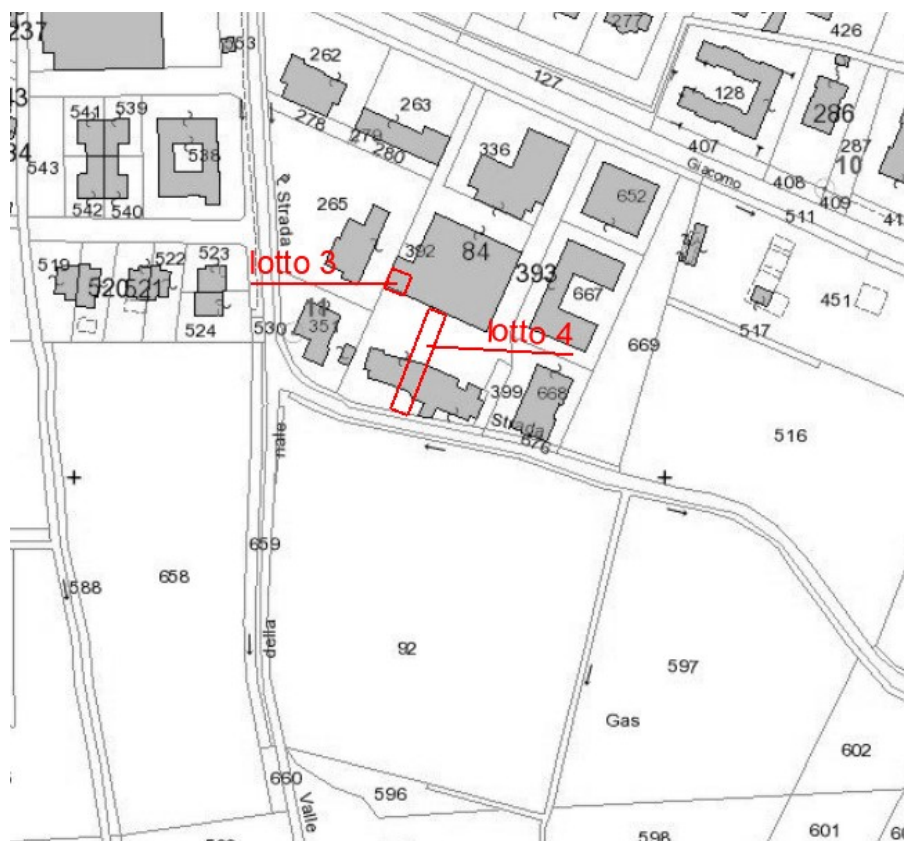
- Foglio 16, mappale 84 per il lotto 3
- Foglio 16, mappale 393 per il lotto 4

L'accesso ad entrambe i cespiti avviene attraverso l'ingresso posto a sud del mappale 393





Vista Ortofoto con evidenziazione del complesso ove sono collocati i beni oggetto della presente stima



Estratto di mappa Foglio 16 Comune di Borgo San Giacomo (BS)

scala adattata

Individuazione dei mappali 393 e 84 cui appartengono i beni oggetto della presente stima



#### 4. Lotto 1 di 4 - Abitazione in villino con area esterna esclusiva e vano accessorio esterno

##### INQUADRAMENTO GENERALE

###### Localizzazione

- |                                     |           |                       |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Borgo San Giacomo     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | Strada Provinciale 11 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | 24                    |

###### Zona

- |                                     |        |            |
|-------------------------------------|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | Periferica |
|-------------------------------------|--------|------------|

###### Mappa geografica



- |                                     |  |                      |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Destinazione urbanistica dell'immobile | RESIDENZIALE         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia immobiliare                  | INTERO FABBRICATO    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia dei fabbricati      | VILLINO INDIPENDENTE |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia unità immobiliari   | RESIDENZA            |



## INDENTIFICAZIONE CATASTALE

- |                                     |  |                                    |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario                                     | Borgo San Giacomo (BS) Codice B035 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto                                    | Fabbricati                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi                                       | Sez NCT Fg. 16, mapp. 532 sub. 10  |
|                                     | Identificare i confini catastali rispetto alla mappa |                                    |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Nord             | lotto 2 (sub 9)                    |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Sud              | via Morcelli                       |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Est              | Strada vicinale della Valle        |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ovest            | altra proprietà (mapp. 586)        |

A seguire si riportano le caratteristiche generali dell'unità abitativa

- |   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| - | Strutture in elevazione    | : muratura portante                                  |
| - | Solai                      | : laterocemento                                      |
| - | Copertura                  | : cemento a falde con portici con struttura in legno |
| - | Murature perimetrali       | : laterizio  |
| - | Infissi esterni            | : serramenti in legno                                |
| - | Infissi interni            | : porte interne legno                                |
| - | Finiture facciate          | : intonacata   |
| - | Finiture pareti            | : intonaco civile                                    |
| - | Pavimenti                  | : cotto/piastrelle                                   |
| - | Rivestimenti               | : bagni e cottura ceramiche                          |
| - | Impianto di riscaldamento  | : radiatore a parete                                 |
| - | Impianto sanitario         | : incorporato con la caldaia                         |
| - | Impianto gas               | : presente   |
| - | Impianto elettrico         | : presente   |
| - | Impianto di raffrescamento | : assente,   |
| - | Impianto climatizzazione   | : presente,  |
| - | Impianto allarme           | : assente  |
| - | Fonti rinnovabili          | : assente  |
| - | Finiture interne           | : buone  |

- |                                     |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Dimensione</b>                   | : <b>media</b>          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Caratteri domanda e offerta</b>  | : <b>Privato / Ente</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Forma di mercato</b>             | : <b>Oligopolio</b>     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Filtering</b>                    | : <b>positivo</b>       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Fase del mercato immobiliare</b> | : <b>Ripresa</b>        |

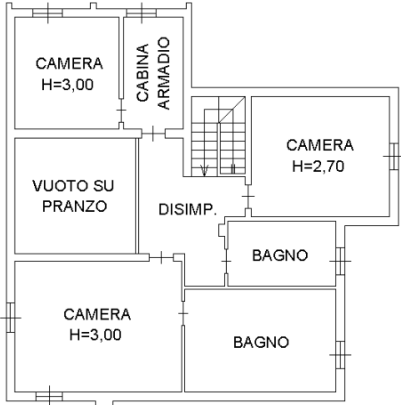


**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

In data 24/01/2024 è stato effettuato il sopralluogo che ha permesso di prendere visione della consistenza, qualità e stato di manutenzione dei cespiti e degli spazi comuni. Con riferimento alle indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione:

<u>Sez. NCT Fg. 16, mapp. 532 sub. 10 abitazione in villino</u>	
<i>Descrizione distributiva</i>	<p>Trattasi di villino libero sui quattro lati di due piani fuori terra con portici e accessori esterni</p> <p>La distribuzione ai piani avviene attraverso la scala interna</p> <p>Al piano terra dal portico in lato nord si accede all'immobile costituito da ingresso, tre disimpegni, cucina, soggiorno, sala, lavanderia, bagno cella frigorifera; accessibile dall'esterno vi è il vano caldaia adiacente a un secondo portico</p> <p>Al piano primo, distribuite da un disimpegno che si affaccia sulla sala inferiore, vi sono tre camere da letto, due bagni, e una cabina armadio</p> <p>Esternamente in angolo sud ovest è presente un piccolo fabbricato accessorio adibito a deposito ripostiglio costituito da un piccolo ambiente con annesso portico.</p>
	<p><b>PIANO TERRA</b></p> <p style="font-size: small; border: 1px solid gray; padding: 2px; width: fit-content; margin: 10px auto;">Parte di un Gruppo: Figura Nome Immagine: Lucido: Lucido ArchiCAD</p>



	 <p style="text-align: center;">PIANO PRIMO</p>
<p><b>Finiture e dotazioni</b></p>	<p><u>Esternamente:</u> (edificio principale)</p> <p>Le pareti esterne sono intonacate; la copertura a padiglione è in opera con gronde in cemento; i portici hanno pilastri con rivestimento in mattoni a vista e struttura in legno; il manto di copertura è in coppi con lattronerie in lamiera preverniciata color testa di moro. I serramenti sono in legno con vetrocamera dotati di scuri esterni a battente in legno.</p> <p>Il corpo esterno accessorio ha struttura con muri portanti in blocchi di calcestruzzo intonacati con copertura in onduline in fibrocemento.</p> <p><u>Internamente:</u></p> <p>Al piano terra i locali presentano le seguenti finiture: pavimenti sono in gres porcellanato con finitura effetto cotto; le pareti e soffitti sono intonacate e i solai sono in laterocemento intonacati.</p> <p>Il locale soggiorno in lato ovest ha copertura in legno a vista.</p> <p>Il bagno al piano terra ha pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico fino all'altezza di m. 1.80 circa ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.</p> <p>A piano superiore le finiture sono le medesime con pavimenti in parte in gres e in parte in parquet nelle camere principali; i bagni di grandi dimensioni con rivestimento in piastrelle fino all'altezza di 1,80m circa sono dotati di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è tradizionale con caldaia nel vano tecnico al piano terra e sistema di distribuzione a radiatori posti in parete.</p> <p>L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, e dotato di impianto tv e citofono.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<p><b>Grado di manutenzione</b></p>	<p>L'immobile risulta in stato di abbandono a seguito del sinistro occorso e conseguente ordinanza n°14 di sgombero in data 06/03/2021. I locali soggiorno in lato ovest sono inagibili in quanto la struttura pericolante a seguito di un esplosione avvenuta all'interno dell'ambiente.</p>
<p><b>APE</b></p>	<p>Classe energetica G</p>





**CONSISTENZA** Rilievo Desunto graficamente da Data del sopralluogo Criterio di misurazione Diretto in loco Interno Solo esterno Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)**24/01/2024** SEL - Superficie Esterna Lorda SIL - Superficie Interna Lorda SIN - Superficie Interna Netta**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ****LOTTO 1 - sub. 10**

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
villino	317,75	100%	317,75

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
vano caldaia	16,75	40%	6,70
portici e balconi	63,50	30%	19,05
giardino	2924,00	5%	146,20
vani accessori	9,25	35%	3,24
portico accessorio	18,75	25%	4,69
quota 1/2 accesso comune (sub8)	152,50	2%	3,05

<b>Totale Superficie Raggugiata</b>		mq.	500,68
-------------------------------------	--	-----	--------



## 5. Lotto 2 di 4 - Magazzino/deposito con area esterna esclusiva

### INQUADRAMENTO GENERALE

#### Localizzazione

- |                                     |           |                       |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Borgo San Giacomo     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | Strada Provinciale 11 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | snc                   |

#### Zona

- |                                     |        |            |
|-------------------------------------|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | Periferica |
|-------------------------------------|--------|------------|

#### Mappa geografica



- |                                     |  |                   |
|-------------------------------------|--|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Destinazione urbanistica dell'immobile | ARTIGIANALE       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia immobiliare                  | INTERO FABBRICATO |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia dei fabbricati      | MAGAZZINO         |



Tipologia edilizia unità immobiliari

CAPANNONE

**INDENTIFICAZIONE CATASTALE** Comune censuario

Borgo San Giacomo (BS) Codice B035

 Tipologia Catasto

Fabbricati

 Identificativi

Sez. NCT Fg. 16, mapp. 532 sub. 9

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa

 Nord

altra proprietà (sub 11)

 Sud

lotto 1 (sub 10)

 Est

parte comune (sub. 8)

 Ovest

altra proprietà (mapp. 586)

A seguire si riportano le caratteristiche generali dell'unità abitativa

- Strutture in elevazione : muratura portante
- Solai : assente
- Copertura : ca prefabbricato
- Murature perimetrali : blocchi cemento
- Infissi esterni : serramenti in metallo
- Infissi interni : assente
- Finiture facciate : intonacata
- Finiture pareti : intonaco civile
- Pavimenti : cemento
- Rivestimenti : assente
- Impianto di riscaldamento : assente
- Impianto sanitario : assente
- Impianto gas : assente
- Impianto elettrico : presente
- Impianto di raffrescamento : assente
- Impianto climatizzazione : assente
- Impianto allarme : assente
- Fonti rinnovabili : assente
- Finiture interne : sufficienti

 **Dimensione**: **media** **Caratteri domanda e offerta**: **Privato / Ente** **Forma di mercato**: **Oligopolio** **Filtering**: **positivo** **Fase del mercato immobiliare**: **Ripresa**

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

In data 09/10/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo che ha permesso di prendere visione della consistenza, qualità e stato di manutenzione del cespite e degli spazi comuni. Con riferimento alle indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione:

<u>Sez. NCT Fg. 16, mapp. 532 sub. 9 magazzino/deposito</u>	
<b>Descrizione distributiva</b>	<p>Trattasi di magazzino costituito da un ambiente unico libero su tre lati e addossato al fabbricato artigianale in lato nord.</p> <p>L'accesso comune al lotto 1 dal cancello in corrispondenza della strada di accesso in lato nord est (sub8)</p>
	<p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>
<b>Finiture e dotazioni</b>	<p><u>Esternamente:</u></p> <p>l'immobile è a muri portanti in blocchi di calcestruzzo intonacati con struttura di copertura in cemento prefabbricato.</p> <p>I serramenti sono in metallo con portali scorrevoli ai lati in lamiera zincata</p> <p><u>Internamente:</u></p> <p>L'ambiente unico con pareti intonacate e pavimenti in cemento; il soffitto a vista è costituito dalla struttura prefabbricata.</p> <p>L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, dotato di impianto elettrico con canaline a vista.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<b>Grado di manutenzione</b>	L'immobile è utilizzato, necessita di ordinaria manutenzione.
<b>APE</b>	Assente - alto



**CONSISTENZA**

- Rilievo
- Desunto graficamente da
- Data del sopralluogo
- Criterio di misurazione
- Diretto in loco
- Interno
- Solo esterno
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- 09/10/2024**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ**

**LOTTO 2 - sub. 9**

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
magazzino	84,25	100%	84,25

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
area esterna	394,75	8%	31,58
quota 1/2 accesso comune (sub8)	152,50	2%	3,05

<b>Totale Superficie Raggugliata</b>	<b>mq.</b>	<b>118,88</b>
--------------------------------------	------------	---------------



## 6. Lotto 3 di 4 - autorimessa al piano terra

### INQUADRAMENTO GENERALE

#### Localizzazione

- |                                     |           |                   |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Borgo San Giacomo |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | via Valle         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | snc               |

#### Zona

- |                                     |        |              |
|-------------------------------------|--------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | semicentrale |
|-------------------------------------|--------|--------------|

#### Mappa geografica



- |                                     |  |                     |
|-------------------------------------|--|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Destinazione urbanistica dell'immobile | ARTIGIANALE         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia immobiliare                  | PORZIONE FABBRICATO |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia dei fabbricati      | MAGAZZINO           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia unità immobiliari   | AUTORIMESSA         |



## INDENTIFICAZIONE CATASTALE

- |                                     |  |                                    |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario                                     | Borgo San Giacomo (BS) Codice B035 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto                                    | Fabbricati                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi                                       | Sez. NCT Fg. 16, mapp. 84 sub. 1   |
|                                     | Identificare i confini catastali rispetto alla mappa |                                    |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Nord             | altra proprietà (mapp. 392)        |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Sud              | altra proprietà (mapp. 393)        |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Est              | altra proprietà (mapp. 285)        |
|                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ovest            | altra proprietà (mapp. 84)         |

A seguire si riportano le caratteristiche generali dell'unità abitativa

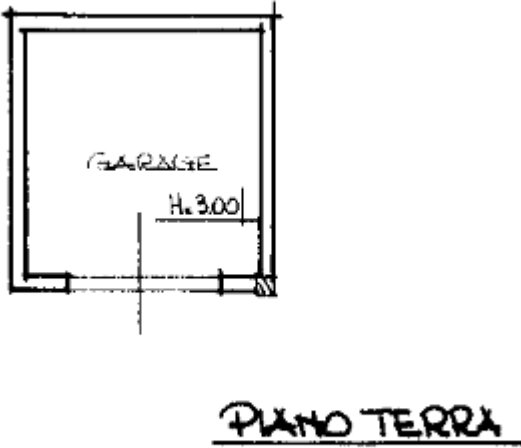
- |   |                            |                         |
|---|----------------------------|-------------------------|
| - | Strutture in elevazione    | : muratura portante     |
| - | Solai                      | : assente               |
| - | Copertura                  | : ca prefabbricato      |
| - | Murature perimetrali       | : blocchi cemento       |
| - | Infissi esterni            | : serramenti in metallo |
| - | Infissi interni            | : assente               |
| - | Finiture facciate          | : intonacata            |
| - | Finiture pareti            | : intonaco civile       |
| - | Pavimenti                  | : cemento               |
| - | Rivestimenti               | : assente               |
| - | Impianto di riscaldamento  | : assente               |
| - | Impianto sanitario         | : assente               |
| - | Impianto gas               | : assente               |
| - | Impianto elettrico         | : presente              |
| - | Impianto di raffrescamento | : assente               |
| - | Impianto climatizzazione   | : assente               |
| - | Impianto allarme           | : assente               |
| - | Fonti rinnovabili          | : assente               |
| - | Finiture interne           | : sufficienti           |

- |                                     |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Dimensione</b>                   | : <b>piccola</b>        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Caratteri domanda e offerta</b>  | : <b>Privato / Ente</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Forma di mercato</b>             | : <b>Oligopolio</b>     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Filtering</b>                    | : <b>positivo</b>       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Fase del mercato immobiliare</b> | : <b>Ripresa</b>        |



**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

In data 09/10/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo che ha permesso di prendere visione della consistenza, qualità e stato di manutenzione del cespite e degli spazi comuni. Con riferimento alle indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione:

<u>Sez. NCT Fg. 16, mapp. 84 sub. 1 autorimessa</u>	
<i>Descrizione distributiva</i>	<p>Trattasi di autorimessa costituita da box singolo</p> <p>L'accesso avviene dall'interno della proprietà del mappale 393</p>
	
<i>Finiture e dotazioni</i>	<p><u>Esternamente:</u></p> <p>l'immobile è a muri portanti in blocchi di calcestruzzo intonacati con struttura di copertura in cemento prefabbricato.</p> <p>Il serramento esterno a basculante è in lamiera verniciata</p> <p><u>Internamente:</u></p> <p>L'ambiente unico con pareti intonacate e pavimenti in cemento, il soffitto è intonacato.</p> <p>L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, dotato di impianto elettrico con canaline a vista.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile è utilizzato ma necessita di manutenzione ordinaria.
<i>APE</i>	Assente - alto





**CONSISTENZA**

Rilievo

Desunto graficamente da

Data del sopralluogo

Criterio di misurazione

Diretto in loco

Interno

Solo esterno

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

**09/10/2024**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ**

**LOTTO 3 - sub. 1**

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
autorimessa	29,75	50%	14,88

<b>Totale Superficie Raggugliata</b>	<b>mq.</b>	<b>14,88</b>
--------------------------------------	------------	--------------



## 7. Lotto 3 di 4 - autorimessa al piano terra

### INQUADRAMENTO GENERALE

#### Localizzazione

- |                                     |           |                   |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Borgo San Giacomo |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | via Valle n°42    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | snc               |

#### Zona

- |                                     |        |              |
|-------------------------------------|--------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | semicentrale |
|-------------------------------------|--------|--------------|

#### Mappa geografica



- |                                     |  |                           |
|-------------------------------------|--|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Destinazione urbanistica dell'immobile | RESIDENZIALE              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia immobiliare                  | PORZIONE FABBRICATO       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia dei fabbricati      | ABITAZIONE PLURIFAMILIARE |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia unità immobiliari   | RIPOSTIGLIO/DEPOSITO      |



## INDENTIFICAZIONE CATASTALE

- |                                     |  |                                    |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario                                     | Borgo San Giacomo (BS) Codice B035 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto                                    | Fabbricati                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi                                       | Sez. NCT Fg. 16, mapp. 393 sub. 3  |
|                                     | Identificare i confini catastali rispetto alla mappa |                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nord   | altra proprietà (mapp. 84)         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sud  | strada comunale                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Est  | altra proprietà                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ovest  | altra proprietà                    |

A seguire si riportano le caratteristiche generali dell'unità abitativa

- |   |                            |                       |
|---|----------------------------|-----------------------|
| - | Strutture in elevazione    | : muratura portante   |
| - | Solai                      | : laterocemento       |
| - | Copertura                  | : legno a falde       |
| - | Murature perimetrali       | : laterizio           |
| - | Infissi esterni            | : serramenti in legno |
| - | Infissi interni            | : legno               |
| - | Finiture facciate          | : intonacata          |
| - | Finiture pareti            | : intonaco civile     |
| - | Pavimenti                  | : piastrelle          |
| - | Rivestimenti               | : intonacato          |
| - | Impianto di riscaldamento  | : assente             |
| - | Impianto sanitario         | : assente             |
| - | Impianto gas               | : assente             |
| - | Impianto elettrico         | : presente            |
| - | Impianto di raffrescamento | : assente             |
| - | Impianto climatizzazione   | : assente             |
| - | Impianto allarme           | : assente             |
| - | Fonti rinnovabili          | : assente             |
| - | Finiture interne           | : buone               |

- |                                     |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Dimensione</b>                   | : <b>piccola</b>        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Caratteri domanda e offerta</b>  | : <b>Privato / Ente</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Forma di mercato</b>             | : <b>Oligopolio</b>     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Filtering</b>                    | : <b>positivo</b>       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Fase del mercato immobiliare</b> | : <b>Ripresa</b>        |



**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

In data 09/10/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo che ha permesso di prendere visione della consistenza, qualità e stato di manutenzione del cespite e degli spazi comuni. Con riferimento alle indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione:

<u>Sez. NCT Fg. 16, mapp. 393 sub. 3 magazzino</u>	
<i>Descrizione distributiva</i>	<p>Trattasi di porzione di fabbricato</p> <p>L'accesso avviene dall'interno della proprietà del mappale 393</p>
	<p>PIANO TERRA</p> <p>PIANO PRIMO</p>
<i>Finiture e dotazioni</i>	<p><u>Esternamente:</u></p> <p>L'immobile ha pareti esterne intonacate con pilastri del portico con rivestimento in mattoni a vista</p> <p>I serramenti sono in legno con vetrocamera: trattasi di porte con specchiature vetrate e sopra luce</p> <p><u>Internamente:</u></p> <p>L'ambiente allo stato dei luoghi risulta diviso: il principale ha pareti e soffitto intonacati; il pavimento è in piastrelle; è stata aperta una porta in lato est di collegamento all'appartamento adiacente; è stata tamponata</p>



	<p>una porzione in lato ovest in corrispondenza della scala di collegamento al piano primo che ora viene utilizzato dall'appartamento adiacente in lato ovest. La scala autoportante è in legno massello.</p> <p>L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, dotato di impianto elettrico presumibilmente collegato all'impianto elettrico degli immobili adiacenti</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile è utilizzato ma necessita di manutenzione ordinaria.
<i>APE</i>	Assente - alto

### CONSISTENZA

Rilievo

Desunto graficamente da

Data del sopralluogo

Criterio di misurazione

Diretto in loco

Interno

Solo esterno

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

**09/10/2024**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

### CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ

**LOTTO 4 - sub. 3**

	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
magazzino	16,50	60%	9,90
portici e balconi	40,00	30%	12,00
giardino e aree esterne	132,75	8%	10,62
<b>Totale Superficie Raggugiata</b>		mq.	<b>32,52</b>



## 8. Audit documentale e Due Diligence

### 5.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Borgo San Giacomo (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) con ultima variante generale approvata con deliberazione del consiglio comunale n.86 del 25/11/2015 e pubblicata sul BURL in data 13/01/2016.

I beni descritti sono urbanisticamente identificati:

lotto 1 e 2: Zona E3 – Agricola di valenza paesistica (art 28-28.4 PDR)

Per quanto riguarda le aree esterne:

Sez. NCT, fg. 16 mapp 532 sub 8 cat F/1, mq 305 (strada di accesso ai lotti)

Sez. NCT fg. 16 mapp 660, sem. irr. 2 ha. 0.01.31 R.D. euro 1,18 R.A. Euro 1,29 (sottopasso)

Sez. NCT fg. 16 mapp 662, sem. irr. 2 ha. 0.01.10 R.D. euro 0,99 R.A. Euro 1,08 (sottopasso)

Si allega certificato di destinazione urbanistica reperito

lotto 3 e 4: Zona B1- Quartieri residenziali di completamento sviluppati per aggiunta ai nuclei di antica formazione (art. 25 – 25.1 PDR)

### 5.2 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

**Anno di costruzione -** Lotti 1 e 2 : 1993 (desunta)

Lotto 3 : 1995 (desunta)

Lotto 4 : 1986

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

##### Lotto 1:

- Licenza di Costruzione n° 700 prot. n°444 del 24/03/1976 (in atto ma non pertinente all'immobile);
- Concessione Edilizia n° 190/93 prot. n°8392 del 01/09/1994 (non verificabile – vedasi dichiarazione Uff. tecnico Comunale);
- DIA prot. 558 del 23/01/2007;
- DIA prot. 3007 del 03/04/2013 (manutenzione tetto).

##### Lotto 2:

- Licenza di Costruzione n° 700 prot. n°444 del 24/03/1976 (in atto ma non pertinente all'immobile);
- Concessione Edilizia n° 190/93 prot. n°8392 del 01/09/1994 (non verificabile – vedasi dichiarazione Uff. tecnico Comunale);
- DIA prot. 558 del 23/01/2007.

##### Lotto 3:

- Si precisa che a riguardo non sono state rinvenute pratiche edilizie; presumibilmente riferibile alla pratica PE 44 del 29/03/1995 ma non visionabile poiché smarrita presso gli uffici comunali (non verificabile – vedasi dichiarazione Uff. tecnico Comunale).



-

Lotto 4:

- Concessione Edilizia n° 4/83 prot. n°354 del 27/01/1983 (sospesa);
- Concessione Edilizia n° 120/83 prot. n°2953 del 14/09/1983

**Data di verifica** 02/05/2024

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

**5.3** DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°2421, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione visionata presso gli Uffici Pubblici ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

lotto 1 (Abitazione in villino – fg 16 mapp. 532 sub.10):

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati.

Per l'abitazione si precisa che presso gli uffici comunali sono mancanti titoli edilizi relativi l'originaria costruzione dell'immobile, in particolare:

- Rispetto alla Licenza di Costruzione n° 700 prot. n°444 del 24/03/1976 si precisa che i documenti in atto riguardano la costruzione degli immobili agricoli sul fondo confinante a sud;
- Rispetto alla Concessione Edilizia n° 190/93 prot. n°8392 del 01/09/1994 si precisa che è stata smarrita e quindi non verificabile (vedasi dichiarazione Uff. tecnico Comunale);
- Rispetto alla DIA prot. 558 del 23/01/2007 si precisa che la pratica si riferisce a opere di manutenzione straordinaria ma che non dimostrano la regolarità dell'immobile (seppur rappresentando lo stato dei luoghi come da sopralluogo). Si tratta infatti di pratica per rifacimento dell'impianto idraulico di un bagno, della sostituzione del pavimento del locale cucina, della sostituzione della lattoneria (non rappresentata), della sostituzione di infissi (non precisati) e di camminamenti esterni (non rappresentati). A parere dello scrivente trattasi di opere in edilizia libera di ordinaria manutenzione.
- Rispetto alla DIA prot. 3007 del 03/04/2013 si precisa che la pratica si riferisce alla manutenzione non precisata del tetto ma che la tavola allegata rappresenta la pianta del piano terra e primo.

Riguardo l'agibilità non è stata rinvenuta documentazione a riguardo; si precisa comunque che, a far data dal 06/03/2021 con ordinanza n°14, l'immobile risulta inagibile in quanto pericolante a seguito di esplosione avvenuta nel locale soggiorno al piano terra.

L'immobile a parere dello scrivente risulta sanabile a seguito di opere di ripristino con successiva richiesta di nuova agibilità; per quanto riguarda la regolarità edilizia in assenza di documentazione presso gli archivi comunali ci sono gli estremi per dichiarare lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art 9bis, comma 1-bis (secondo e terzo periodo) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".



Il costo per la regolarizzazione viene stimato in euro 5.000,00 per la presentazione di dichiarazione di stato legittimo e della nuova agibilità con le dichiarazioni di conformità statica ed impiantistiche e ad esclusione delle opere per il ripristino

lotto 2 (Magazzino/ deposito – fg 16 mapp. 532 sub.9):

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati.

Per l'immobile in oggetto si precisa che presso gli uffici comunali sono mancanti titoli edilizi relativi l'originaria costruzione dell'immobile, in particolare:

- Rispetto alla Licenza di Costruzione n° 700 prot. n°444 del 24/03/1976 si precisa che i documenti in atto riguardano la costruzione degli immobili agricoli sul fondo confinante a sud;
- Rispetto alla Concessione Edilizia n° 190/93 prot. n°8392 del 01/09/1994 si precisa che è stata smarrita e quindi non verificabile (vedasi dichiarazione Uff. tecnico Comunale);
- Rispetto alla DIA prot. 558 del 23/01/2007 si precisa che la pratica si riferisce a opere di manutenzione straordinaria ma che non dimostrano la regolarità dell'immobile (seppur rappresentando lo stato dei luoghi come da sopralluogo). Si tratta infatti di pratica per rifacimento dell'impianto idraulico di un bagno, della sostituzione del pavimento del locale cucina, della sostituzione della lattoneria (non rappresentata), della sostituzione di infissi (non precisati) e di camminamenti esterni (non rappresentati). A parere dello scrivente trattasi di opere in edilizia libera di ordinaria manutenzione; si precisa altresì che lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo la disposizione dei serramenti non corrisponde a quanto rappresentato

L'immobile a parere dello scrivente risulta sanabile a seguito di opere per conformare l'immobile all'ultima pratica depositata (DIA prot. 558 del 23/01/2007) in quanto in assenza di documentazione presso gli archivi comunali ci sono gli estremi per dichiarare lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art 9bis, comma 1-bis (secondo e terzo periodo) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il costo per la regolarizzazione viene stimato in euro 3.500,00 per la presentazione di dichiarazione di stato legittimo e della nuova agibilità con le dichiarazioni di conformità statica ed impiantistiche e compreso le opere per conformare l'immobile all'ultima pratica edilizia depositata (demolizione porzione di muratura in lato ovest quantificata in euro 1.000,00)

lotto 3 (Autorimessa al piano terra – fg 16 mapp. 84 sub.1):

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati.

Per il cespite oggetto di esecuzione si precisa che presso gli uffici comunali sono mancanti titoli edilizi relativi l'originaria costruzione dell'immobile; si precisa che sono state visionate svariate pratiche ma non corrispondenti all'immobile in oggetto; unica pratica presumibilmente riferibile all'immobile è la PE 44 del 29/03/1995 ma non visionabile poiché smarrita presso gli uffici comunali (vedasi dichiarazione Uff. tecnico Comunale).

Si precisa che l'edificio cui faceva parte il cespite oggetto di esecuzione è stato compravenduto e oggetto di ristrutturazione totale da parte dei nuovi proprietari. Sono state visionate anche queste ultime pratiche; negli elaborati l'attuale porzione non viene mai rappresentata ma altresì indicata con semplice retinatura con la seguente dicitura: "altre proprietà".





L'immobile a parere dello scrivente risulta comunque regolarizzabile in quanto, essendo conforme alla documentazione catastale e in assenza di documentazione presso gli archivi comunali, ci sono gli estremi per dichiarare lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art 9bis, comma 1-bis (secondo e terzo periodo) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il costo per la regolarizzazione viene stimato in euro 500,00 per la presentazione di dichiarazione di stato legittimo.

lotto 4 (Magazzino – fg 16 mapp. 393 sub.3):

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati.

Si segnala che all'interno dell'immobile è stata realizzata una tramezza interna che divide in due i locali non permettendo più l'accesso diretto dall'esterno ma subordinato all'ingresso attraverso la proprietà adiacente in lato ovest; A parere dello scrivente vanno rimosse le opere abusive per conformare l'immobile alle pratiche edilizie, pur essendo il presente immobile comunque collegato agli appartamenti adiacenti e costituendo l'unico accesso al piano superiore per l'appartamento in lato ovest.

Il costo per la regolarizzazione viene stimato in euro 1.000,00 per la rimozione delle opere abusive non potendo regolarizzare lo stesso all'assetto attuale riscontrato in sede di sopralluogo alla pratica edilizia (l'operazione di rimozione permette di non presentare alcuna pratica di sanatoria).

#### 5.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di Chiari (BS) (codice C618), e più precisamente:

Lotto 1 e 2

- Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 10 cat A/7, classe 2, vani 13, RC euro 772,00
- Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 9 cat C/2, 78 mq, RC euro 96,68
- Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 8 cat F/1
- Sez NCT fg. 16 mapp 660, sem.irr. 2 ha. 0.01.31 R.D. euro 1,18 R.A. Euro 1,29
- Sez NCT fg. 16 mapp 662, sem.irr. 2 ha. 0.01.10 R.D. euro 0,99 R.A. Euro 1,08.

Lotto 3

- Sez NCT, fg. 16 mapp 84 sub 1 cat C/6, mq 24,00, RC euro 33,47

Lotto 4

- Sez NCT, fg. 16 mapp 393 sub 3 cat C/2, mq 18,00, RC euro 22,31

<b>Elenco documentazione visionata</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Da siti weg Sister
<b>Elenco documentazione visionata</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Visure storiche catasto Fabbricati
	<input checked="" type="checkbox"/> Schede Catastali
	<input checked="" type="checkbox"/> Estratto di mappa
<b>Data di verifica</b>	24/01/2024



## 5.5 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°2421, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate e del Territorio Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

- la REGOLARITÀ catastale dei lotti 1 , 3 e la conformità degli stessi agli elaborati catastali depositati.
- la non REGOLARITÀ catastale ai lotti 2 e 4 in quanto lo stato dei luoghi non è conforme alla documentazione catastale e alle pratiche assentite

Per la regolarizzazione della planimetria si stima una spesa di € 600,00 + € 50,00 per diritti di segreteria per ciascun lotto

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### **9. Verifica della titolarità**

Gli immobili oggetto di valutazione risultano di proprietà dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

lotto 1 (Abitazione in villino – fg 16 mapp. 532 sub.10 e parti comuni sub 8 e mappali 660 e 662):

- atto di compravendita Omissis in data 24 febbraio 2011 al rep. n Omissis, trascritto a Brescia in data 2 marzo 2011 ai Omissis.

lotto 2 (Magazzino/ deposito – fg 16 mapp. 532 sub.9):

- atto di compravendita Notaio Omissis in data 31 marzo 2010 al rep. n Omissis, trascritto a Brescia in data 9 aprile 2010 ai nn Omissis

lotto 3 (Autorimessa al piano terra – fg 16 mapp. 84 sub.1):

- atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Brescia del 07/12/2005 rep. Omissis e trascritto presso l'ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di brescia in data 13/01/2006 al n° Omissis

lotto 4 (Magazzino – fg 16 mapp. 393 sub.3):

- atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Brescia del 07/12/2005 rep. Omissis e trascritto presso l'ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di brescia in data 13/01/2006 al n° Omissis
- 



- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> piena proprietà (1000/1000) in regime di separazione dei beni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usufrutto          | <input checked="" type="checkbox"/> NO  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuda proprietà     | <input checked="" type="checkbox"/> NO  |

## 10. Stato di occupazione dei beni

lotto 1 (Abitazione in villino – fg 16 mapp. 532 sub.10 e parti comuni sub 8 e mappali 660 e 662):

- Contratto di locazione non finanziaria di fabbricato, registrato al n. 876- serie 3, in data 30/03/2012 presso l'U.T. di Verolanuova, avente ad oggetto l'immobile identificato catastalmente nella sez. NCT, f. 16, mapp. 532, sub. 1 (anziché 10), così come risulta nel contratto (v. allegato). Si rileva l'errore nell'indicazione del subalterno  
Decorrenza al 31/12/2025 con proroga registrata con prot. 0012717 in data 28/01/2020.  
Il canone pattuito è pari 300,00€/mese ( 3.600,00 € / anno )  
Il valore di locazione per le zone produttive a sud del comune è pari a:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BORGIO SAN GIACOMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	980	1200	L	3,2	3,9	N

Considerate le caratteristiche e la posizione, l'ipotetico canone d'affitto per un immobile di pari caratteristiche in condizioni di agibilità è pari a di € 3,20 €/mq x mese.

Si desume che l'affitto dell'immobile è pari a mq. 253,89 x 3,20 €/mq x mese = 812,44 €/mese (9.749,28 €/anno) . Il canone pagato di euro 3.600,00 €/anno appare non congruo se l'immobile fosse agibile. Poiché il fabbricato, a seguito del sinistro occorso è stato dichiarato inagibile, risulta impossibile stabilire la quantificazione del canone in quanto a parere dello scrivente allo stato dei luoghi l'immobile risulta non affittabile.

lotto 2 (Magazzino/ deposito – fg 16 mapp. 532 sub.9):

ivan armanelli, architetto

viale Mazzini 29/A – 25032 – Chiari (BS)  
Tel +39 348 4610204  
Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

- Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, registrato al n. 84 – serie 3T, in data 03/01/2023 presso l'U.T. di Brescia, avente ad oggetto l'immobile identificato catastalmente nella sez. NCT, f. 16, mapp. 532, sub. 9 (v. allegato)

Decorrenza al 04/12/2037

Il canone pattuito è pari 50,00€/mese ( 600,00 € / anno )

Il valore di locazione per le zone produttive a sud del comune è pari a:



#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

##### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BORGIO SAN GIACOMO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA SUD

Codice zona: D3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	395	500	L	2,5	2,8	N

Visto lo stato dei luoghi e la posizione non agevole si considera cautelativamente il valore di € 1,50 €/mq x mese.

Si desume che l'affitto dell'immobile è pari a mq.84,50 x 1,50 €/mq x mese = 126,75 €/mese (1.521,00 €/anno) .

A parere dello scrivente l'attuale canone pagato risulta non congruo alle caratteristiche dell'immobile e al mercato della zona

#### lotto 3 (Autorimessa al piano terra – fg 16 mapp. 84 sub.1):

- Attualmente viene utilizzato come deposito, si presume dalla famiglia dell'esecutata; si precisa che l'accesso all'immobile avviene attraverso il fondo del fg 16 mappale 393, pertanto non detiene accesso esclusivo

#### lotto 4 (Magazzino – fg 16 mapp. 393 sub.3):

- Allo stato dei luoghi l'immobile risulta in parte intercluso e non accessibile in maniera indipendente dall'esterno in quanto è stata realizzata una tramezza interna rendendo parte del cespite esclusiva dell'appartamento confinante in lato ovest.

### **11. Formalità, vincoli a carico dell'acquirente**

Lotto 1 e 2: gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico al D.Lgs 42 del 2004 art 142, lettera c (fiume Gambalone) inoltre si segnala la presenza in lato est ed ovest del lotto del reticolo idrico minore (PDR- Nta



art. 41-42) inoltre quanto ai terreni ai mappali 660 e 662 come rientranti nella fascia di tutela della viabilità storica e della grande comunicazione. (si riporta Certificato di destinazione urbanistica)

Per quanto riguarda il lotto 2 (fg 16, mapp 532, sub 9), si precisa che insiste servitù di passaggio sulla strada di accesso identificata al fg.16, mapp. 532, sub 8, come riportato nell'atto di compravendita Notaio Francesco Fiordiliso in data 31 marzo 2010 al rep. n. 2853/2392, trascritto a Brescia in data 9 aprile 2010 ai nn 14471/8202.

Si rilevano i contratti di affitto regolarmente registrati sui lotti 1 e 2 di cui al capitolo precedente.

## **12. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Dalle informazioni assunte si sono riscontrate le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010 - Registro Particolare 4455 Registro Generale 18375  
Pubblico ufficiale FIORDILISO FRANCESCO Repertorio 2918/2450 del 21/04/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in BORGO SAN GIACOMO(BS) (**lotto 2**)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2011 - Registro Particolare 1862 Registro Generale 8610  
Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 2530/1946 del 24/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in BORGO SAN GIACOMO(BS) (**lotto 1**)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2015 - Registro Particolare 8976 Registro Generale 13485  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3317/2015 del 19/03/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2023 - Registro Particolare 21878 Registro Generale 31307  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 5094  
del  
29/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allega visura ipotecaria alla data del 18/05/2024

## **13. Altre Assunzioni e Condizioni Limitative**

Relativamente al lotto 1 (fg 16, mapp 532, sub 10) si precisa che a far data dal 06/03/2021 con ordinanza n°14, l'immobile risulta inagibile in quanto pericolante a seguito di esplosione avvenuta nel locale soggiorno al piano terra.

Relativamente al lotto 4 (fg 16, mapp 393, sub 3) si precisa che l'immobile è stato parzialmente inglobato nell'appartamento adiacente in lato ovest attraverso la realizzazione di una tramezza.



## 14. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.



Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.




### CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Per la valutazione degli immobili ai lotti 1 e 2, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si precisa inoltre che i mappali 660 e 662 essendo nella realtà dei fatti porzioni di sottopasso della strada provinciale 11 non abbiano alcun valore commerciale o risibile e si ritiene incluso nel valore del lotto 1 e 2 coi devono essere assegnati per quota 1/2 ciascuno, lo stesso vale per il sub. 8 che identificato quale area urbana.

#### **lotto 1 (Abitazione in villino – fg 16 mapp. 532 sub.10 e parti comuni sub 8 e mappali 660 e 662):**

Relativamente all'immobile oggetto della presente stima si sono presi a comparazione i seguenti immobili:

	Unità A	Unità B	Unità C
FONTE COMPARATIVO	<a href="https://www.immobiliare.it/anunci/101267975/">https://www.immobiliare.it/anunci/101267975/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/29850745/">https://www.idealista.it/immobile/29850745/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/anunci/111305677/">https://www.immobiliare.it/anunci/111305677/</a>
Descrizione sintetica	<p><b>PRESTIGIOSA VILLA SINGOLA</b> In vendita, una prestigiosa villa singola, caratterizzata da ampi spazi e finiture di pregio. L'ingresso si apre su una grande zona giorno con caminetto e angolo cottura, che si collega ad una luminosa stanza rifinita in parquet.</p> <p>Un disimpegno conduce alla zona notte e alla taverna. La zona notte è composta da due camere singole, una camera matrimoniale con cabina armadio e due bagni. La taverna, dotata di un ulteriore caminetto e cucina, affaccia su un portico che offre uno spazio esterno ideale per il relax e l'intrattenimento.</p> <p>A completare l'immobile vi è un box e un giardino esclusivo, offrendo ulteriore spazio esterno privato.</p> 	<p>Villa bifamiliare di quattro locali, servizio, cantina, lavanderia, autorimessa, portici, soffitta e giardino esclusivo.</p> <p>Borgo S. Giacomo, ubicata in una tranquilla zona residenziale vicino a tutti i servizi principali.</p> <p>Il piano terra rialzato è composto dall'ingresso, dalla sala da pranzo con annesso angolo cottura, dal soggiorno con camino, dalle due camere da letto, dal ripostiglio utilizzabile come cabina armadio o come ulteriore camera e dal bagno. Tramite scala interna si accede al piano primo composto da tre locali ad uso soffitta. Completa la soluzione il piano interrato composto da cantina di generose metrature, dalla lavanderia, dalla centrale termica e dall'autorimessa.</p> <p>All'esterno l'immobile gode di un giardino esclusivo e di un ampio porticato</p> 	<p>CIGNONE - Villa singola di 4 locali oltre box triplo, taverna, lavanderia e giardino esclusivo.</p> <p><b>PARTICOLARITA' E DESCRIZIONE</b> L'ingresso principale conduce ad un ampio soggiorno separato dalla cucina, entrambi luminosi e accoglienti. Le tre camere da letto sono spaziose e luminose, ideali per una famiglia numerosa. I due servizi completano la zona notte, garantendo comfort e privacy.</p> <p>Il seminterrato presenta varie stanze utili come la taverna, la lavanderia con allaccio alla cucina, il locale tecnico, la palestra e due locali cantine. Un box auto. L'installazione di 6,5 kw di pannelli fotovoltaici con accumulatore</p> 
Indirizzo	Borgo San Giacomo	Borgo San Giacomo	Cignone
Zona	semicentro	periferia	periferia
Destinazione	residenziale	residenziale	residenziale
Sup. Comm	295,00 mq.	230.00 mq	215,00 mq



Richiesta	420.000,00 euro	219.000,00 euro	319.000,00 euro
di trattativa commerciale (-5%)	399.000,00	208.050,00 euro	303.050,00 euro
Valore parametrico	<b>1.352,54</b> (Euro/mq comm)	<b>904,56</b> (Euro/mq comm)	<b>1.409.53</b> (Euro/mq comm)
Cielo/terra - Porzione	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra
Piano	0-1	0-1	0- -1
Condizioni di manutenzione	buone	sufficiente	buono
Livello impiantistico	buono	sufficiente	buono
Accessori ESCLUSIVI	Box , giardino	Box , giardino	Box giardino interrato
Altro			Ftv da 6.5 kw
Classif. Energetica	Alta (G)	Alta (G)	Media (D)

**LOTTO 1**

<b>Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali</b>					
Superficie e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		Unità A	Unità B	Unità C	S - Lotto 1
Sup. principale	1,00	295,00	230,00	215,00	317,75
Sup. portici e balconi	0,30	0,00	0,00	0,00	63,50
vani accessori	0,35	0,00	0,00	0,00	9,25
vano caldaia	0,40	0,00	0,00	0,00	16,75
portico accessorio	0,25	0,00	0,00	0,00	18,75
Sup. giardino, aree esterne	0,05	0,00	0,00	0,00	2.924,00
aree esterna comune	0,02	0,00	0,00	0,00	152,50

<b>Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali</b>					
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	295,00	230,00	215,00	500,68

<b>1. Tabella dati</b>	Rif. nota L.G ABI			N. 1.3.2.2
	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)				
Prezzo totale	€ 399.000,00	€ 219.000,00	€ 319.000,00	incognita
Data	0	0	0	0
Sup. principale	295,00	230,00	215,00	317,75
Sup. portici e balconi	0,00	0,00	0,00	63,50
vani accessori	0,00	0,00	0,00	9,25
vano caldaia	0,00	0,00	0,00	16,75





portico accessorio	0,00	0,00	0,00	18,75
Sup. giardino, aree esterne	0,00	0,00	0,00	2.924,00
aree esterna comune	0,00	0,00	0,00	152,50
Servizi igienici	3	1	3	3
Impianto climatizzazione	1	1	1	1
Livello del piano	0	0	0	0
Stato manutenzione	3	2	3	1
preseza ftv	0	0	1	0

<b>Analisi dei prezzi marginali</b>	Rif. nota L.G ABI		N. 1.3.2.3
Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 665,00	€ 365,00	€ 531,67
Sup. principale	€ 952,17	€ 952,17	€ 952,17
Sup. portici e balconi	€ 285,65	€ 285,65	€ 285,65
vani accessori	€ 333,26	€ 333,26	€ 333,26
vano caldaia	€ 380,87	€ 380,87	€ 380,87
portico accessorio	€ 238,04	€ 238,04	€ 238,04
Sup. giardino, aree esterne	€ 47,61	€ 47,61	€ 47,61
aree esterna comune	€ -	€ -	€ -
Servizi igienici	€ 2.833,33	€ 2.833,33	€ 2.833,33
Impianto climatizzazione	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
Livello del piano	€ -	€ -	€ -
Stato manutenzione	€ 22.000,00	€ 8.000,00	€ 22.000,00
preseza ftv	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

<b>5. Tabella di valutazione</b>	Rif. nota L.G ABI		N. 1.3.2.4
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale	€ 399.000,00	€ 219.000,00	€ 319.000,00
Data	€ -	€ -	€ -
Sup. principale	€ 21.661,96	€ 83.553,26	€ 97.835,87
Sup. portici e balconi	€ 18.138,91	€ 18.138,91	€ 18.138,91
vani accessori	€ 3.082,66	€ 3.082,66	€ 3.082,66
vano caldaia	€ 6.379,57	€ 6.379,57	€ 6.379,57
portico accessorio	€ 4.463,32	€ 4.463,32	€ 4.463,32
Sup. giardino, aree esterne	€ 139.207,83	€ 139.207,83	€ 139.207,83
aree esterna comune	€ -	€ -	€ -
Servizi igienici	€ -	€ 5.666,67	€ -
Impianto climatizzazione	€ -	€ -	€ -
Livello del piano	€ -	€ -	€ -
Stato manutenzione	-€ 44.000,00	-€ 8.000,00	-€ 44.000,00
preseza ftv	€ -	€ -	-€ 20.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 547.934,24</b>	<b>€ 471.492,21</b>	<b>€ 524.108,15</b>



<b>6. Sintesi conclusiva</b>			
Ponderazione	Unità A	Unità B	Unità C
Attribuzione pesi %	35%	35%	30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			100%
Prezzo corretto medio ponderato			<b>514.031,70</b>
<b>Valore di mercato</b>	<i>arrotondato</i>	<b>LOTTO 1</b>	<b>€ 515.000,00</b>

Al valore ricavato pari a euro 515.000,00 viene decurtato il valore di ripristino del soggiorno al piano terra in modo da ottenere la nuova agibilità. Tale valore (da computo metrico allegato) è pari a euro (30.152,27 +iva 10%)= euro 33.167,50.

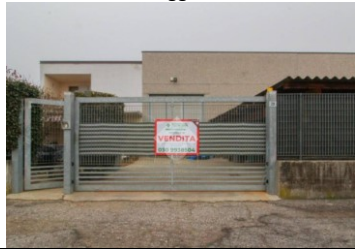


Pertanto si desume che il valore di mercato dell'immobile identificato al lotto 1 è pari a euro (515.000,00- 33.167,50)= euro 481.832,50 , arrotondato a **euro 480.000,00 (diconsi quattrocentoottantamila,00)**.

**lotto 2 (Magazzino/ deposito – fg 16 mapp. 532 sub.9 e parti comuni sub 8 e mappali 660 e 662):**

Relativamente all'immobile oggetto della presente stima si sono presi a comparazione i seguenti immobili:

	Unità A	Unità B	Unità C



FONTE COMPARATIVO	<a href="https://www.immobiliare.it/anunci/93425524/">https://www.immobiliare.it/anunci/93425524/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/27491264/">https://www.idealista.it/immobile/27491264/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/anunci/107218605">https://www.immobiliare.it/anunci/107218605</a>
Descrizione sintetica	<p>L'immobile in oggetto si sviluppa su una superficie di 250 mq con annessa area esterna in comune di 60 mq.</p> <p>L'ingresso avviene tramite un accesso pedonale e carroio.</p> <p>La soluzione è così caratterizzata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 1 locale;</li> <li>* Servizi Igienici;</li> <li>* Altezza Interna 6,5 m;</li> <li>* Portone d'accesso alto 5m;</li> <li>* Porta taglia fuoco;</li> <li>* Impianto elettrico e d'illuminazione;</li> <li>* Proprietà cintata;</li> <li>* <b>Parcheggi esterni.</b></li> </ul> 	<p>Deposito/magazzino con superficie di circa 150 mq e due servizi esterni. .</p> 	<p>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</p> <p>Si tratta di due capannoni artigianali, con una superficie lorda complessiva pari a 296 mq. Il primo capannone è ubicato al piano terreno mentre l'altro capannone è ubicato al piano seminterrato e terreno.</p> 
Indirizzo	Quinzano d'Oglio	Salvirola	Bordolano Bresciano
Zona	semicentro	periferia	periferia
Destinazione	capannone	residenziale	residenziale
Sup. Comm	250,00 mq.	147,00 mq.	296,00 mq
Richiesta	140.000,00 euro	31.000,00 euro	127.328,00 euro
di trattativa commerciale (-5%)	133.000,00 euro	29.450,00 euro	127.328,00 euro Base d'asta
Valore parametrico	<b>532,00</b> (Euro/mq comm)	<b>200, 34</b> (Euro/mq comm)	<b>430,16</b> (Euro/mq comm)
Cielo/terra - Porzione	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra
Piano	terra	0-1	0- -1
Condizioni di manutenzione	buone	sufficiente	sufficiente
Livello impiantistico	buono	sufficiente	sufficiente
Accessori ESCLUSIVI	2 bagni area esterna	2 bagni	
Altro			
Classif. Energetica	Alta (G)	Alta (G)	Alta (G)

**LOTTO 2 (SUB. 9)**

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali				
Superficie e rapporti mercantili superficiali	Superfici Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S - Lotto 1

Sup. principale	1,00	250,00	147,00	296,00	84,25
Sup. portici e balconi	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00
vani accessori	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
vano caldaia	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
portico accessorio	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. giardino, aree esterne	0,08	0,00	0,00	0,00	394,75
aree esterna comune	0,02	0,00	0,00	0,00	152,50

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	250,00	147,00	296,00	118,88

1. Tabella dati	Rif. nota L.G ABI			N. 1.3.2.2
	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)				
Prezzo totale	€ 133.000,00	€ 29.450,00	€ 127.328,00	incognita
Data	0	0	0	0
Sup. principale	250,00	147,00	296,00	84,25
Sup. portici e balconi	0,00	0,00	0,00	0,00
vani accessori	0,00	0,00	0,00	0,00
vano caldaia	0,00	0,00	0,00	0,00
portico accessorio	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. giardino, aree esterne	0,00	0,00	0,00	394,75
aree esterna comune	0,00	0,00	0,00	152,50
Servizi igienici	2	2	1	0
Impianto climatizzazione	1	0	1	0
Livello del piano	0	0	0	0
Stato manutenzione	3	1	2	1
preseza ftv	0	0	0	0

Analisi dei prezzi marginali	Rif. nota L.G ABI		N. 1.3.2.3
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo marginale			
Data	€ 221,67	€ 49,08	€ 212,21
Sup. principale	€ 200,34	€ 200,34	€ 200,34
Sup. portici e balconi	€ 60,10	€ 60,10	€ 60,10
vani accessori	€ 70,12	€ 70,12	€ 70,12
vano caldaia	€ 80,14	€ 80,14	€ 80,14
portico accessorio	€ 50,09	€ 50,09	€ 50,09
Sup. giardino, aree esterne	€ 16,03	€ 16,03	€ 16,03
aree esterna comune	€ -	€ -	€ -
Servizi igienici	€ 2.833,33	€ 2.833,33	€ 2.833,33
Impianto climatizzazione	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
Livello del piano	€ -	€ -	€ -



Stato manutenzione	€ 15.000,00	€ -	€ 8.000,00
preseza ftv	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

<b>5. Tabella di valutazione</b>	Rif. nota L.G ABI		N. 1.3.2.4
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale	€ 133.000,00	€ 29.450,00	€ 127.328,00
Data	€ -	€ -	€ -
Sup. principale	-€ 33.206,38	-€ 12.571,34	-€ 42.422,02
Sup. portici e balconi	€ -	€ -	€ -
vani accessori	€ -	€ -	€ -
vano caldaia	€ -	€ -	€ -
portico accessorio	€ -	€ -	€ -
Sup. giardino, aree esterne	€ 6.326,74	€ 6.326,74	€ 6.326,74
aree esterna comune	€ -	€ -	€ -
Servizi igienici	-€ 5.666,67	-€ 5.666,67	-€ 2.833,33
Impianto climatizzazione	-€ 2.600,00	€ -	-€ 2.600,00
Livello del piano	€ -	€ -	€ -
Stato manutenzione	-€ 30.000,00	€ -	-€ 8.000,00
preseza ftv	€ -	€ -	€ -
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 67.853,70</b>	<b>€ 17.538,73</b>	<b>€ 77.799,38</b>

<b>6. Sintesi conclusiva</b>			
Ponderazione	Unità A	Unità B	Unità C
Attribuzione pesi %	40%	20%	40%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%		
Prezzo corretto medio ponderato	<b>61.768,98</b>		
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>LOTTO 2</b>	<b>€ 62.000,00</b>	

Si desume che il valore di mercato dell'immobile identificato al lotto 2 è pari a **euro 62.000,00 (diconsi sessantaduemila,00)**.

Per la valutazione degli immobili ai lotti 3e 4, viste le caratteristiche e le modeste dimensioni il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico ritenendo attendibili i valori di mercato dei listini immobiliari



**lotto 3 (Autorimessa al piano terra – fg 16 mapp. 84 sub.1):****LOTTO 3 - sub. 1**

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
autorimessa	29,75	50%	14,88

<b>Totale Superficie Raggugiata</b>		mq.	14,88
-------------------------------------	--	-----	-------

**Si riportano valori di mercato (listino pro brixia)**

Zona: Borgo San Giacomo

	Massimo	Minimo
Nuovo	1.700 €/Mq.	1.550 €/Mq.
Recente	1.400 €/Mq.	1.100 €/Mq.
Agibile 1:	800 €/Mq.	500 €/Mq.
Agibile 2:	435 €/Mq.	375 €/Mq.
Da ristrutturare:	315 €/Mq.	255 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,77 %	2,9 %

Tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile si prende il valore medio tra massimo e minimo degli immobili "agibile 1" pari a euro/mq 650,00

Pertanto il valore di mercato risulta Euro (650,00 x 14,88)= euro 9.672,00, arrotondato a euro 9.700,00

Si desume che il valore di mercato dell'immobile identificato al lotto 3 è pari a **euro 9.700,00 (novemilasettecento,00)**.

**lotto 4 (Magazzino – fg 16 mapp. 393 sub.3):****LOTTO 4 - sub. 3**

	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
--	-------	-----------------------	-----------------------



magazzino	16,50	60%	9,90
portici e balconi	40,00	30%	12,00
giardino e aree esterne	132,75	8%	10,62
<b>Totale Superficie Raguagliata</b>		mq.	<b>32,52</b>

### Si riportano valori di mercato (listino pro brixia)

Zona: Borgo San Giacomo

	Massimo	Minimo
Nuovo	1.700 €/Mq.	1.550 €/Mq.
Recente	1.400 €/Mq.	1.100 €/Mq.
Agibile 1:	800 €/Mq.	500 €/Mq.
Agibile 2:	435 €/Mq.	375 €/Mq.
Da ristrutturare:	315 €/Mq.	255 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,77 %	2,9 %

Tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile si prende il valore medio tra massimo e minimo degli immobili "agibile 1" pari a euro/mq 650,00

Pertanto il valore di mercato risulta Euro  $(650,00 \times 32,52) =$  euro 21.138,00, arrotondato a euro 21.150,00

Si desume che il valore di mercato dell'immobile identificato al lotto 3 è pari a **euro 21.150,00 (ventunmilacentocinquanta,00)**.

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Preso atto che il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerato che, nel quesito formulato dal Sig. Giudice Dott. Alessandro Pernigotto, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo", si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".



Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato ( da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive in fase d'asta;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **6%**

Valore Lotto 1	€	480.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Urbanistica	-€	5.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Catastale	€	-
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 1</b>	<b>€</b>	<b>475.000,00</b>





VALORE DI MERCATO LOTTO 1 arrotondato	€	475.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1	-6%	€ 446.500,00
<b>VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1 arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>447.000,00</b>

Valore Lotto 2	€	62.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Urbanistica	-€	3.500,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Catastale	-€	650,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 2	€	57.850,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 2 arrotondato	€	58.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 2	-6%	€ 54.520,00
<b>VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 2 arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>55.000,00</b>

Valore Lotto 3	€	9.700,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Urbanistica	-€	500,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Catastale	€	-
VALORE DI MERCATO LOTTO 3	€	9.200,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 3 arrotondato	€	9.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 3	-6%	€ 8.460,00
<b>VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 3 arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>8.000,00</b>

Valore Lotto 4	€	21.150,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Urbanistica	-€	1.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Catastale	-€	650,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 4	€	19.500,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 4 arrotondato	€	20.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 4	-6%	€ 18.800,00
<b>VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 4 arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>19.000,00</b>



**15. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO 1 di 4**

Descrizione sintetica Abitazione in villino con area esterna esclusiva e vano accessorio esterno  
Ubicazione Comune di Borgo San Giacomo (BS), strada Provinciale 11 n°24

Identificativi catastali Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 10 cat A/7, classe 2, vani 13, RC euro 772,00

Parti comuni al lotto 2 Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 8 cat F/1  
Sez NCT fg. 16 mapp 660, sem.irr. 2 ha. 0.01.31 R.D. euro 1,18 R.A. Euro 1,29  
Sez NCT fg. 16 mapp 662, sem.irr. 2 ha. 0.01.10 R.D. euro 0,99 R.A. Euro 1,08

Identif.Concessione Edilizia CE n° 190/93 prot. 8392 del 01/09/1994  
Quota di proprietà Proprietà per 1/1 Omissis  
Diritto di proprietà esclusivo  
Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € 480.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 **€ 447.000,00**  
diconsì euro quattrocentoquarantasettemila/00

**LOTTO 2 di 4**

Descrizione sintetica Magazzino/deposito con area esterna esclusiva  
Ubicazione Comune di Borgo San Giacomo (BS), strada Provinciale 11 n°snc

Identificativi catastali Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 9 cat C/2, 78 mq, RC euro 96,68

Parti comuni al lotto 1 Sez NCT, fg. 16 mapp 532 sub 8 cat F/1  
Sez NCT fg. 16 mapp 660, sem.irr. 2 ha. 0.01.31 R.D. euro 1,18 R.A. Euro 1,29  
Sez NCT fg. 16 mapp 662, sem.irr. 2 ha. 0.01.10 R.D. euro 0,99 R.A. Euro 1,08

Identif.Concessione Edilizia CE n° 190/93 prot. 8392 del 01/09/1994  
Quota di proprietà Proprietà per 1/1 Omissis  
Diritto di proprietà esclusivo  
Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € 62.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 **€ 55.000,00**  
diconsì euro cinquantaciquemila/00



### LOTTO 3 di 4

Descrizione sintetica	Autorimessa al piano terra
Ubicazione	Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Valle
Identificativi catastali	Sez NCT, fg. 16 mapp 84 sub 1 cat C/6, mq 24,00, RC euro 33,47
Identif. Concessione Edilizia	non rilevabile
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 Omissis
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 €. 9.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1  
**€. 8.000,00**  
diconsi euro ottomila/00

### LOTTO 4 di 4

Descrizione sintetica	deposito
Ubicazione	Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Valle n°42
Identificativi catastali	Sez NCT, fg. 16 mapp 393 sub 3 cat C/2, mq 18,00, RC euro 22,31
Identif. Concessione Edilizia	non rilevabile
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 Omissis
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 €. 21.150,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1  
**€. 19.000,00**  
diconsi euro diciannovemila/00



## 16. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli,  
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n°2421

con la presente

### DICHIARA:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 20/05/2024

## 17. Bibliografia

1. *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
2. *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima*
3. *Corso Geo.Val Geometri Valutatori*

## 18. Allegati

- I. Rilievo fotografico
- II. Estratto di mappa
- III. Schede catastali
- IV. Visure storiche catastali
- V. Documentazione Urbanistica
- VI. Elaborati grafici
- VII. Ispezioni telematiche
- VIII. Contratti d'affitto
- IX. Computo metrico estimativo

